

Gemeinde Woggersin/Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ Woggersin (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung zum Bauleitplan
(§ 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Inhaltsverzeichnis:

- 1.0 Aufstellungsbeschluss
- 2.0 Planungsgrundlagen
- 3.0 Anmerkung zum Verfahren
- 4.0 Geltungsbereich
- 5.0 Inhalt der 1. Änderung
- 6.0 Aufnahme von Hinweisen usw. im Rahmen der Beteiligung der Behörden
- 7.0 Aussagen zum Brandschutz

1.0 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Woggersin hat auf Grund der starken Nachfrage nach Wohnbaustandorten am 05.08.1998 den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ in Woggersin aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 01.07.1999 in Kraft getreten.

Am 27.06.2007 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ Woggersin gefasst.

Mit der 1. Änderung soll die Aktualität zu den planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften im Bezug auf den vorhandenen Bestand einschließlich der Erweiterung um 2 Baugrundstücke hergestellt werden.

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert und den gegebenen Rahmenbedingungen angepasst.

Im Rahmen der Abwägung am 16.04.2008 wurden weitere Anträge zur Sicherung der Aktualität des Bestandes und eine weitere Veränderung der Planzeichnung und Begründung, beschlossen.

2.0 Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. 12.2006 („Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ BGBl. I S. 3316).

Das BauGB ist im Dezember 2006 um den § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt worden, nach dem die Gemeinden nunmehr „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“

Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können.

Am 21. März 2007 ist durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz ein Mustererlass beschlossen worden, wonach durch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ auch solche Planungen erfasst werden, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen somit auch innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ soll in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden und durch die neue Satzung über die 1. Änderung ergänzt werden.

Die Gemeindevertretung Woggersin hat am 27.06.2007 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen, da die 1. Änderung lediglich eine Anpassung an die tatsächlich vorhandene Bebauung ist und letztlich der Herstellung der rechtlichen Grundlagen dient.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann z. B. abgesehen werden/keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Artenangabe zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen, keine zusammenfassende Erklärung).

Ausschlussgründe für die Durchführbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Durch den Bebauungsplan wird je Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV).

Kartengrundlage

Bestandskräftiger B-Plan (01.07.1999)

Sonstige Grundlagen

- Entwurf des Flächennutzungsplan
- Vorliegende Fassung bisher durchgeführter Änderungsplanungen
- Sonstige Zuarbeiten und Abstimmungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Woggersin liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg und in einem Tourismusentwicklungs- bzw. Tourismusschwerpunktraum.

Gemäß fortgeltendem Regionalem Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ soll zur Deckung des Wohnraumbedarfes im Ordnungsraum Neubrandenburg vorrangig in der Stadt Neubrandenburg Wohnungsneubau unter Nutzung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale und bereits geplanter Standorte realisiert werden.

Dem Grundsatz wird entsprochen.

Entwicklung aus dem Entwurf Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Woggersin hat einen Entwurf des Flächennutzungsplanes vorzuliegen.

Im Rahmen der Abwägung der positiv beschiedenen Stellungnahmen und der Erstellung der Genehmigungsunterlage wurde aus Gründen der bis zu diesem Zeitpunkt fast abgeschlossenen gemeindlichen Entwicklung auf eine Einreichung zur Genehmigung Abstand genommen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind den im Bebauungsplan liegenden Flächen WA-Darstellungen zugeordnet worden.

3.0 Anmerkungen zum bisherigen Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Gärtnerei“ Woggersin ist am 01.07.1999 in Kraft getreten.

4.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Bereich des am 01.07.1999 in Kraft getretenen B – Plan und die Erweiterung um 2 Parzellen für Einfamilienwohnhäuser, sowie zwei geringfügige Erweiterungen im Hinterlandbereich.

5.0 Inhalt der 1. Änderung

Die 1. Änderung beinhaltet im wesentlichen die Erweiterung des Geltungsbereiches des B – Planes im Jahre 2002 in südlicher Richtung um 2 Parzellen in der Gesamtgröße von 2.163 m².

Die Flächen binden direkt an den südlichen Teil der Erschließungsstraße an und sind somit an die in der Straße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden.

Die Bebauungen ordnen sich in der Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet unter.

Die Bauherren wählten bewusst diese Flächen aus, um in der Grundflächenzahl von 0,4 in der Zulässigkeit der BauNVO zu bleiben. Eine eingeschossige Bebauung ist ausgewiesen.

Eine weitere Änderung ist die Vergrößerung des Geltungsbereiches auf der Ostseite des nördlichen Teilbereiches und auf der Westseite des südlichen Teilbereiches zur Aufnahme der vorhandenen Nutzungen in die Planzeichnung.

Bei der Flächenerweiterung auf der Ostseite handelt es sich um eine ehemalige Verkehrsfläche (Weg), der durch die Straßenführung im B-Plangebiet seine Bedeutung verloren hat. Im Laufe der Zeit entwickelte sich hier ein Schandfleck.

Durch die Einbeziehung der Restfläche in die Nutzung der angrenzenden Grundstücke wurde dieser Makel behoben. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m².

Bei der Flächenerweiterung auf der Westseite handelt es sich um eine Korrektur des Geltungsbereiches an die hinteren Grenzen der Grundstücke (Flurstücke).

Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 650 m².

Weiterhin berücksichtigt die 1. Änderung des B - Planes die Aktualität planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften zum vorhandenen Bebauungsbestand.

Der bestandskräftige B - Plan weist zur Zeit eine Bebauung von ca. 65 % der Flächen auf. Die Voraussetzungen für die 1. Änderung des B - Planes, Innenentwicklung, sind gemäß § 13a Bau GB gegeben, so dass dieser Verfahrensweg beschriftet wird.

6.0 Hinweise aus vorliegenden Stellungnahmen

Abfallwirtschaft/Altlasten

Es befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes lt. Altlastenkataster des Kreises MST nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen.

Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises MST zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Verkehrsbehörde

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend

§ 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Fachdienst Verkehr/Bußgeld des Landratsamtes MST einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Wehrbereichsverwaltung Nord

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Neubrandenburg, sowie im Wirkungsbereich militärischer Flugsicherungsanlagen.

Sollte das Aufstellen von Baukränen notwendig sein, ist dies bei der Wehrbereichsverwaltung Nord – Militärische Luftfahrtbehörde- Hans-Böckler-Allee 16 30173 Hannover gesondert zu beantragen. Beschwerden/Einsprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

Flughafen Neubrandenburg – Trollenhagen GmbH

Bei o. g. Vorhaben ist der Bauschutzbereich nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Das Baugebiet liegt außerdem in einer Nebeneinflugschneise, es ist mit entsprechender Lärmbelästigung zu rechnen.

Landkreis MST – Wasserwirtschaft

Der Uferbereich (7 m) des L 121 ist von baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserrechtlich erforderlich sind, freizuhalten. Dies gilt auch für Nebengebäude und Einfriedungen jeglicher Art.

Landkreis MST – Referat Gesundheit

Verweist in seiner Stellungnahme auf perspektivische Änderungen (ev. 2009), auf die Berechnung und Festlegungen der Fluglärmschutzzonen, für den Flugplatz Neubrandenburg.

7.0 Aussagen zum Brandschutz

Direkt an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken.

Dieses Becken wurde für die Zwecke der Löschwasserentnahme ausgebildet und erfüllt die Forderungen von mindest 200 m³ Inhalt.

Die Erweiterung liegt im angrenzenden 300 m Bereich.

Woggersin, den 01.10.2008


Bürgermeister 